A

ZAMNAH MAIDIN

lwn.

BANK BUMIPUTRA MALAYSIA BHD & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
ABU SAMAH NORDIN H
[SAMAN PEMULA NO: MT2-24-530-2003]
9 FEBRUARI 2004

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Kaveat - Permohonan - Kanun Tanah Negara, s. 326(2) - Permohonan melanjutkan kaveat persendirian - Sama ada dakwaan plaintif bahawa ia adalah pemilik benefisial tanah tersebut disokong oleh sebarang keterangan - Memasukkan kaveat selepas tanah dilelong - Sama ada hak pemegang gadaian mendahului*
D *kepentingan pengkaveat - Sama ada defendan kedua sebagai pembeli bona fide memperolehi hakmilik sah - Kanun Tanah Negara, s. 340(3) - Kelewatan plaintif memasukkan kaveat - Sama ada plaintif mempunyai sebarang kepentingan untuk memasukkan kaveat di bawah s. 323(1)(b) Kanun Tanah Negara*

E

Ini adalah permohonan plaintif di bawah s. 326(2) Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk melanjutkan kaveat persendirian di atas tanah yang dipegang di bawah Lot 917 MCL 80, Mukim Bukit Baru, Melaka Tengah ('tanah tersebut') sehingga (1) saman pemula
F no. MT1-24-182-2002 ('SP2002') selesai sepenuhnya; atau (2) sehingga perintah selanjutnya oleh mahkamah. Plaintif di sini adalah plaintif di dalam saman pemula SP2002 manakala defendan di dalam SP2002 adalah satu Jamilah Isa dan satu Asren Daud. Tanah tersebut pada asalnya didaftarkan di dalam nama plaintif.
G Pada tahun 1986, mengikut borang 14A yang dieksibitkan, plaintif telah memindahkan tanah tersebut kepada Jamilah Isa atas balasan sebanyak RM50,000. Pada 22 Oktober 1997, Jamilah Isa telah memindahkan tanah tersebut kepada Asren Daud yang kemudiannya telah menggadaikan tanah tersebut kepada Bank
H Bumiputra Berhad (sekarang Bumiputra Commerce Bank). Atas permohonan Bumiputra Commerce Bank ('BCB'), tanah tersebut akhirnya telah dijual melalui lelongan awam pada 6 Disember 2003 dan dibeli oleh defendan kedua di dalam kes ini. Pada 9 Disember 2003, plaintif telah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut.
I Plaintif membuat permohonan ini di atas alasan bahawa ia adalah pemilik benefisial tanah tersebut. Mengikutnya, ia telah

memindahkan tanah tersebut kepada Jamilah Isa sebagai pemegang amanah sehinggalah beliau dapat menyelesaikan masalah kewangannya. Antara persoalan yang timbul ialah adakah dakwaan plaintif bahawa ia adalah seorang pemilik benefisial disokong oleh sebarang keterangan.

Diputuskan (menolak permohonan *ex parte* plaintif):

(1) Tidak ada sebarang keterangan bagi meyokong dakwaannya bahawa Jamilah Isa memegang tanah tersebut sebagai amanah bagi pihak plaintif. Sebaliknya borang pindah milik (Borang 14A) dari plaintif kepada Jamilah Isa menunjukkan bahawa plaintif menerima balasan kewangan di dalam transaksi pindahmilik tersebut. Ini adalah keterangan *prima facie* yang menyangkal dakwaan plaintif sendiri. Perilaku plaintif selepas ia memindahmilikkan tanah tersebut kepada Jamilah Isa dan sebelum memasukkan kaveat tidak mencerminkan kelakuan seseorang yang masih mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut. Plaintif menyatakan ia telah menyelesaikan masalah kewangannya pada tahun 1990 tetapi ia tidak pula memasukkan kaveat untuk melindungi kepentingannya walaupun Jamilah Isa enggan memulangkan tanah tersebut. (perenggan 14)

(2) Plaintif hanya memasukkan kaveat selepas tanah tersebut dilelong oleh BCB dan dibeli oleh defendan kedua melalui lelongan awam. Dari segi prioriti, hak BCB, sebagai pemegang gadaian mendahului kepentingan pengkaveat yang hanya memasukkan kaveat selepas gadaian didaftarkan. Defendan kedua pula sebagai pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis telah memperolehi hakmilik yang sah ke atas tanah tersebut. Ia dilindungi oleh 'proviso' kepada s. 340(3) KTN. Keterangan bahawa defendan kedua adalah pembeli adalah dari affidavit plaintif sendiri. Plaintif tidak pernah menafikan bahawa defendan kedua adalah pembeli *bona fide.* (perenggan 17)

(3) Kelewatan plaintif memasukkan kaveat adalah akibat kelalaiannya sendiri. Ia tidak boleh bergantung kepada kelalainnya untuk menafikan hak pemilik berdaftar, pemegang gadaian atau pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis. Kelewatan yang berpanjangan sebelum memasukkan kaveat telah menjejaskan kepentingannya sendiri. Ini kerana *status quo* telah berubah sebelum kaveat dimasukkan. Memulakan

tindakan mahkamah dahulu sebelum memasukkan kaveat adalah kurang efektif kerana ia tidak menghalang pendaftaran sebarang 'dealing' ke atas tanah tersebut: lihat s. 5 KTN. Kegagalan plaintif memasukkan kaveat apabila kaveat pertama telah luput mendedahkannya kepada risiko bahawa tanah tersebut boleh dipindahmilik atau dibeli oleh pihak ketiga dengan nilai dan tanpa notis. (perenggan 18, 21)

(4) Plaintif tidak ada memohon sebarang relif terhadap Jamilah Isa di dalam SP2002, walaupun ia mendakwa Jamilah Isa memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi pihaknya. Sebaliknya ia menuntut Asren Daud memulangkan tanah tersebut walaupun ia tidak mendakwa bahawa Asren Daud memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi pihaknya. Di dalam permohonan ini dan juga di dalam SP2002, plaintif tidak ada membuat tuduhan spesifik bahawa Jamilah atau Asren atau kedua-dua mereka melakukan 'fraud' di dalam transaksi pindahmilik. (perenggan 22)

(5) Dari seri ekuiti, plaintif tidak datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih. Ia menerima balasan kewangan apabila ia memindahmilik tanah tersebut kepada Jamilah Isa tetapi sekarang, iaitu lebihkurang 17 tahun kemudian, ia menyatakan tidak ada balasan kewangan di dalam transaksi pindahmilik. Plaintif adalah diestop dari menafikan apa yang telah diakuinya di dalam Borang 14A. Ia tidak sepatutnya dibenarkan menghalang hak defendan kedua sebagai pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis. Plaintif tidak dapat menunjukkan bahawa ia adalah pemilik benefisial tanah tersebut pada masa ia memasukkan kaveat persendirian. Ia tidak mempunyai sebarang kepentingan untuk memasukkan kaveat di bawah s. 323(1)(b) KTN dan permohonannya untuk melanjutkan kaveat persendirian hendaklah ditolak. (perenggan 23)

Case(s) referred to:

Chin Cheng Hong v. Hameed & Ors [1954] MLJ 170 ***(refd)***

Damodaran v. Vasudevan [1974] 1 MLJ 128 ***(refd)***

Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 213 ***(refd)***

Heng Bak Teong & Anor v. Ng Ah Seng [1988] MLJ 406 ***(refd)***

Jasalam (M) Sdn Bhd v. Wong Koon Yee [2000] 2 CLJ 377 HC ***(refd)***

Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v. Dataran Segar Sdn Bhd [1992] 1 CLJ 20; [1992] 1 CLJ (Rep) 150 SC ***(refd)***

Lian Keow Sdn Bhd & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors [1988] 2 MLJ 449 ***(refd)***

Lim Ah Moi v. AMS Periasamy Suppiah Pillay [1997] 3 CLJ 629 CA ***(refd)***
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA ***(refd)***
Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin [1976] 2 MLJ 53 ***(refd)***
Malayan United Finance Bhd v. Tay Lay Soon [1991] 1 MLJ 504 ***(refd)***
Mok Yong Kok & Anor v. Mok Yong Chuan [2002] 3 CLJ 615 CA ***(refd)***
Murugappa Chettiar Lakshamanan v. Lim Teck Ming & Ors [1987] 2 MLJ 466 ***(refd)***
Nanyang Development (1966) Sdn Bhd v. How Swee Poh [1970] 1 MLJ 145 ***(refd)***
Plimmer Bros v. St Maur [1906] 26 NZLR 294 ***(refd)***
Registrar of Titles v. Temenggong Securities Ltd [1976] 2 WLR 951 ***(refd)***
T Damodaran v. Choe Kuan Him [1979] 2 MLJ 267 ***(refd)***
T & H Just Pty Ltd v. Bank of New South Wales [1971] 45 ALJR 625 ***(refd)***

Legislation referred to:
National Land Code, ss. 5, 89(a), 323(1)(b), (2), (3), 326(2), 340(1), (2)(a), (b), (c), (3)

Bagi pihak plaintif - Cik Ramani; T/n Sabaruddin Othman & Ho

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abu Samah Nordin H:

[1] Ini ialah permohonan plaintif di bawah s. 326(2) Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk melanjutkan kaveat persendirian di atas tanah yang dipegang di bawah Lot 917 MCL 80, Mukim Bukit Baru, Melaka Tengah ("tanah tersebut") sehingga (1) Saman Pemula No. MT1-24-182-2002 selesai sepenuhnya; atau (2) sehingga perintah selanjutnya oleh mahkamah.

[2] Plaintif di sini ialah plaintif di dalam saman pemula No. MT1-24-182-2002 ("SP2002") manakala defendan di dalam SP2002 ialah Jamilah bt Md. Isa dan Asren bin Daud.

Latarbelakang Kes

[3] Tanah tersebut pada asalnya didaftarkan di dalam nama plaintif. Pada tahun 1986 beliau telah memindahmilikkan tanah tersebut kepada Jamilah bte Md. Isa iaitu adik iparnya. Mengikut Borang 14A yang dieksibitkan, plaintif telah memindahkan tanah tersebut bersama dengan (3) keping tanah lain kepada Jamilah bte Md. Isa atas balasan sebanyak RM50,000.

[4] Pada 22 Oktober 1997 Jamilah bte Md. Isa telah memindahkan tanah tersebut kepada Asren bin Daud iaitu anak saudara lelaki plaintif. Asren bin Daud kemudiannya telah menggadaikan tanah tersebut kepada Bank Bumiputra Berhad (sekarang Bumiputra Commerce Bank). Atas permohonan Bumiputra Commerce Bank ("BCB"), tanah tersebut akhirnya telah dijual melalui lelongan awam pada 6 Disember 2003 dan dibeli oleh defendan kedua di dalam kes ini. Pada 9 Disember 2003 plaintif telah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut.

Alasan Permohonan

[5] Plaintif membuat permohonan ini atas alasan bahawa ia adalah pemilik benefisial tanah tersebut. Mengikutnya, ia telah memindahkan tanah tersebut kepada Jamilah bte Md. Isa sebagai pemegang amanah sehinggalah beliau dapat menyelesaikan masalah kewangannya kerana pada masa itu ia telah mengingkari bayaran beberapa pinjaman kepada bank dan juga tidak membayar cukai taksiran kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri. la hanya dapat menyelesaikan masalah kewangannya pada 1990 tetapi selepas itu Jamilah bt. Md. Isa enggan memulangkan tanah tersebut kepadanya.

Undang-undang

[6] Kaveat persendirian boleh dimasukkan oleh kategori orang-orang atau badan-badan seperti yang dinyatakan di dalam s. 323(i)(a)(b) dan (c) Kanun Tanah Negara. Mereka ini merupakan orang atau badan yang mempunyai kepentingan untuk mengkaveat. Seseorang yang mendakwa mempunyai hak benefisial ke atas tanah berkenaan di bawah mana-mana amanah (trust) boleh memasukkan kaveat di bawah s. 323(1)(b) KTN. Sebagai pemilik benefisial, seperti didakwa olehnya, plaintif hanya perlu mematuhi s. 323(2) dan (3) KTN untuk membolehkannya memasukkan kaveat. Peranan pendaftar hanyalah bersifat pentadbiran atau 'ministerial' sahaja: *T. Damodaran v. Choe Kuan Him* [1979] 2 MLJ 267. Ia tidak perlu menentukan kesahihan tuntutan pengkaveat. Ini akan diputuskan oleh mahkamah apabila timbul pertikaian.

[7] Mahkamah mempunyai budibicara untuk melanjutkan kaveat di bawah s. 326(2) KTN. Beban adalah terletak pada pengkaveat untuk menunjukkan bahawa tuntutannya ke atas tanah tersebut menimbulkan satu isu serius yang perlu dibicarakan; dan atas

imbangan kesenangan (balance of probabilities), kaveat hendaklah dilanjutkan bagi mengekalkan *status quo* sehingga tuntutannya dibicarakan.

[8] Yang Amat Arif Azmi LP di dalam kes *Nanyang Development (1966) Sdn. Bhd. v. How Swee Poh* [1970] 1 MLJ 145 pada ms 146 menjelaskan beban pengkaveat seperti berikut:

> In my view he has not only to state his grounds but to substantiate them before the learned judge. I do not think it is the intention of the law that when a person enters a private caveat against a land he would not be required to prove that he has a good reason in law for doing that and that it should be on the part of the proprietor to satisfy the court that the caveator has not got good grounds for entering the private caveat.

[9] Lord Diplock, di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 213 menyatakan seperti berikut:

> This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under section 327 for removal of a caveat: he must first satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and, having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[10] Kes *Eng Mee Yong* juga menjelaskan bahawa beban yang sama terpakai di dalam permohonan untuk melanjutkan kaveat di bawah s. 326 KTN.

[11] Kes *Eng Mee Yong* di atas telah diikuti di dalam kes *Kumpulan Sua Betong Sdn. Bhd. v. Dataran Segar Sdn. Bhd.* [1992] 1 CLJ 20; [1992] 1 CLJ (Rep) 150, *Jasalam (M) Sdn. Bhd. v. Wong Koon Yee* [2000] 2 CLJ 377 dan *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520. Di dalam kes *Jasalam (M) Sdn. Bhd.*, perayu adalah pembeli keseluruhan tanah berkenaan melalui perjanjian jual beli bertarikh 5 November 1996. Responden, iaitu pengkaveat, adalah pembeli sebahagian kecil daripada tanah yang sama melalui perjanjian juai beli bertarikh 22 Januari 1973 tetapi ia tidak mengambil sebarang tindakan untuk mendaftarkan bahagiannya di dalam dokumen hakmilik. Ia hanya memasukkan kaveat pada 21 Januari 1997 dan memfailkan tindakan

untuk perlaksanaan spesifik pada Julai 1997. Mahkamah Rayuan telah membatalkan kaveat responden atas alasan, antara lain, bahawa tuntutan responden ke atas tanah tersebut tidak menimbulkan sebarang isu serius untuk dibicarakan.

[12] Pendekatan yang diambil oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520 bagi memutuskan samada kaveat patut dikekalkan atau dibatalkan ialah dengan meneliti alasan tuntutan pengkaveat melalui tiga peringkat. Pertama, samada alasan yang diberikan adalah mencukupi dari segi undang-undang iaitu, samada pengkaveat mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat. Jika ia tidak ada kepentingan yang boleh dikaveat, maka kaveat tersebut tidak sepatutnya dikekalkan. Peringkat kedua hanyalah berkaitan jika pengkaveat mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat. Pada peringkat kedua ini, persoalannya ialah samada tuntutan pengkaveat ke atas tanah atau kepentingan di dalam tanah tersebut, dari segi keterangan, menimbulkan satu isu serius yang perlu dibicarakan. Pada peringkat ini mahkamah hanya perlu melihat samada pengkaveat mempunyai kes *prima facie* dan tuntutannya bukan tidak berasas atau sia-sia: lihat Raja Azlan Shah FJ di dalam kes *Macon Engineers Sdn. Bhd. v. Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53, ms 58; *Kumpulan Sua Betong Sdn. Bhd. v. Dataran Segar Sdn. Bhd.* [1992] 1 CLJ 20; [1992] 1 CLJ (Rep) 150. Jika tidak ada persoalan serius untuk dibicarakan, kaveat tersebut tidak patut dikekalkan. Ketiga, samada dari segi imbangan kesenangan kaveat patut dikekalkan bagi memelihara *status quo*. Ini hanya berkaitan jika pengkaveat telah melepasi peringkat pertama dan kedua. Sekiranya mahkamah berpuashati bahawa pengkaveat telah melepasi ketiga-tiga ujian di atas kaveat tersebut bolehlah dikekalkan. Pendekatan yang sama juga digunakan di dalam kes *Murugappa Chettiar Lakshamanan v. Lim Teck Ming & Ors* [1987] 2 MLJ 466 dan *Mok Yong Kok & Anor v. Mok Yong Chuan* [2002] 3 CLJ 615.

[13] Yang Arif Sri Ram, JCA di dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd.* pada ms 535-537 menerangkan seperti berikut:

> In my judgment, there are three stages through which an inquiry of this nature must go. The first stage is the examination of the grounds expressed in the application for the caveat. If it appears that the grounds stated therein are insufficient in law to support a caveat, then *cadid quaestio,* and the caveat must be removed without the necessity of going any further.

The matter does not come to an end once the caveator satisfies the court that his claim as expressed in the application in Form 19B amounts in law to a caveatable interest. He must go on to show in appropriate cases, that based on the affidavit filed, his claim discloses a serious question meriting a trial. This then is the second stage. The degree of proof that has to be offered will, of course, vary from case to case.

The third stage is arrived at only after the first two hurdles have been crossed by the caveator. Here the question to be asked relates to the balance of justice, or what Lord Diplock termed in *Eng Mee Yong* as the balance of convenience ...

It is only upon satisfying these three stages of curial scrutiny that a caveat may be permitted to remain.

[14] Berdasarkan kepada dakwaannya bahawa ia adalah pemilik benefisial, plaintif adalah pada zahirnya seorang yang layak memasukkan kaveat di bawah s. 323(1)(b) KTN. Persoalan seterusnya ialah adakah dakwaan plaintif bahawa ia adalah seorang pemilik benefisial disokong oleh sebarang keterangan. Saya mendapati tidak ada sebarang keterangan bagi menyokong. dakwaannya bahawa Jamilah bt. Md. Isa memegang tanah tersebut sebagai amanah bagi pihak plaintif. Sebaliknya borang pindah milik (Borang 14A) dari plaintif kepada Jamilah bt Md. Isa menunjukkan bahawa plaintif menerima balasan kewangan di dalam transaksi pindahmilik tersebut. Ini adalah keterangan *prima facie* yang menyangkal dakwaan plaintif sendiri. Perilaku plaintif selepas ia memindahmilikkan tanah tersebut kepada Jamilah bt. Md. Isa dan sebelum memasukkan kaveat, tidak mencerminkan kelakuan seseorang yang masih mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut. Plaintif menyatakan ia telah menyelesaikan masalah kewangannya pada tahun 1990 tetapi ia tidak pula memasukkan kaveat untuk melindungi kepentingannya walaupun Jamilah bt. Md. Isa enggan memulangkan tanah tersebut.

[15] Semasa tanah tersebut di kaveat oleh adiknya di antara 2 Mac 1991 dan Mac 1997 ('kaveat pertama'), plaintif tidak ada memfailkan sebarang tuntutan terhadap Jamilah bt Md. Isa; atau memasukkan kaveat baru bagi melindungi kepentingannya, selepas kaveat pertama tamat tempohnya, walaupun Jamilah bt. Md. Isa masih enggan memulangkan tanah tersebut. Ini membolehkan Jamilah bt. Md. Isa memindahkan tanah tersebut kepada Asren bin Daud.

[16] Di dalam system Torrens yang bertunggakkan kepada pendaftaran, kepentingan undang-undang pemilik berdaftar, mendahului kepentingan benefisial plaintif. Gill CJ di dalam kes *Macon Engineers Sdn. Bhd. v. Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53 pada ms 55 menyatakan "Where there is a system of registration of titles to land the one who succeeds in the scramble to get on the register emerges victorious." Lihat juga s. 89(a) KTN. Pemiiik berdaftar mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal (indefeasible title) di bawah s. 340(1) KTN. Plaintif hanya boleh mencabar hakmilik pemilik pendaftar atas mana-mana alasan di bawah s. 340(2)(a), (b) dan (c) KTN sahaja: lihat *Lian Keow Sdn. Bhd. (In lig) & Anor v. Overseas Credit Finance (M) Sdn. Bhd. & Ors* [1988] 2 MLJ 449; *T. Damodaran v. Choe Kwan Hin* [1979] 2 MLJ 267. Di dalam kes *Lian Keow Sdn. Bhd. (In lig) & Anor*, Syed Agil Barakbah SCJ menyatakan, "The Torrens system as codified by the National Land Code 1965 deals with registration of land and provides simplicity and certitude in transfers of land. It is a system of conveyancing and provides indefeasibility of title to a registered owner of land against any rival claimants except in the case of fraud or similar misconduct as provided under s. 340(2) of the code." Plaintif bagaimanapun tidak bergantung kepada mana-mana alasan di bawah s. 340(2)(a)(b) atau (c) KTN untuk mencabar hak pemilik berdaftar, samada di dalam permohonan ini atau di dalam SP2002. Peguam plaintif menyatakan Jamilah bt Md. Isa melakukan 'fraud' tetapi hujah tersebut tidak disokong oleh afidavit plaintif sendiri. Mengenai fraud, Syed Agil Barakbah SCJ, di dalam kes yang sama menjelaskan:

> Fraud must not only be pleaded but also particularised in the pleadings. Fraud under the Code means actual and not constructive or equitable fraud. Actual fraud must be proved in order to deprive a purchaser for value of the absolute title conferred by the Code. Actual fraud means dishonesty of some sort proved against the person whose registered title is impeached, or his agents. *Bona fide* mistake or negligence is not fraud and each case must depend on its own particular circumstances. The equitable doctrine of constructive fraud has no application under the provisions of the Code. This is the view adopted by our courts based on the decision in *Waimiha Sawmilling Co. Ltd v. Waione Timber Co. Ltd.*, which followed *Assets Co. Ltd. v. Mere Roihi.* The standard of proof required to prove fraud is proof beyond reasonable doubt (see *Mohamed Isa v. Haji Ibrahim* and the list of authorities mentioned therein).

[17] Plaintif hanya memasukkan kaveat selepas tanah tersebut dilelong oleh BCB dan dibeli oleh defendan kedua melalui lelongan awam. Dari segi prioriti, hak BCB, sebagai pemegang gadaian mendahului kepentingan pengkaveat yang hanya memasukkan kaveat selepas gadaian didaftarkan: Lihat *Malayan United Finance Bhd. v. Tay Lay Soon* [1991] 1 MLJ 504. Defendan kedua pula, sebagai pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis telah memperolehi hakmilik yang sah ke atas tanah tersebut. Ia dilindungi oleh 'proviso' kepada s. 340(3) KTN. Keterangan bahawa defendan kedua adalah pembeli adalah dari afidavit plaintif sendiri. Plaintif tidak pernah menafikan bahawa defendan kedua adalah pembeli *bona fide.*

[18] Kelewatan plaintif memasukkan kaveat adalah akibat kelalaiannya sendiri. Ia tidak boleh bergantung kepada kelalaiannya untuk menafikan hak pemilik berdaftar, pemegang gadaian atau pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis. Masa yang paling sesuai untuk memasukkan kaveat ialah sebelum berlaku perubahan kepada *status quo* tanah tersebut. Kelewatan memasukkan kaveat atau memfailkan tindakan selepas memasukkan kaveat boleh menjejaskan kepentingan pengkaveat. Di dalam kes *Jasalam (M) Sdn. Bhd.* Mahkamah Rayuan telah membatalkan kaveat yang dimasukkan 24 tahun selepas perjanjian jualbeli. Di dalam kes di sini, plaintif memasukkan kaveat lebih kurang 17 tahun selepas ia memindahkan hakmilik kepada Jamiiah bt. Md. Isa.

[19] Stout CJ di dalam kes *Plimmer Bros. v. St. Maur* [1906] 26 NZLR 294 menyatakan seperti berikut:

> It was his duty to commence an action promptly if he considered himself entitled to specific performance ... Here nothing was done for nearly sixteen months, and then a caveat was lodged. More than a month has elapsed since then, and still no action has been commenced. In my opinion an action for specific performance under such circumstances would be hopeless, and a caveat under such circumstances must be deemed vexatious ... In my opinion, to prevent a man dealing with his property after such a long delay is so inequitable that the court will not lend its assistance to such a proceeding.

[20] Di dalam kes *Lim Ah Moi v. AMS Periasamy a/l Suppiah Pillay* [1997] 3 CLJ 629 kaveat dimasukkan pada tahun 1984. Writ saman difailkan pada tahun 1989. Mahkamah Tinggi telah

membatalkan kaveat, antara lain, atas kelewatan memfailkan tindakan. la merayu kepada Mahkamah Rayuan. Rayuannya telah ditolak. YA Sri Ram JCA, menyatakan seperti berikut:

> It is well settled that a caveat acts as a statutory injunction which fetters a registered proprietor from dealing with his property and exercising all the rights conferred upon him by the code. Because of its far reaching effect, it is vital that claims made by a caveator are enforced by action without undue delay.

[21] Walaupun di dalam kes di sini plaintif telah memfailkan SP2002 dahulu sebelum ia memasukkan kaveat saya berpendapat kelewatan yang berpanjangan sebelum memasukkan kaveat telah menjejaskan kepentingannya sendiri. Ini kerana *status quo* telah berubah sebelum kaveat dimasukkan. Fungsi kaveat ialah membekukan pendaftaran sebarang 'dealing' selepasnya ke atas tanah tersebut tanpa notis kepada pengkaveat. Ia bertujuan memelihara *'status quo'* untuk membolehkan pengkaveat memfailkan tuntutannya di mahkamah: lihat *Damodaran v. Vasudevan* [1974] 1 MLJ 128, *Registrar of Titles v. Temenggong Securities Ltd.* [1976] 2 WLR 951, *T & H Just Pty. Ltd (in lig) v. Bank of New South Wales* [1971] 45 ALJR 625, Buhagiar J di dalam kes *Chin Cheng Hong v. Hameed & Ors* [1954] MLJ 170 menjelaskan:

> The whole system of caveats is founded on the principle that they exist for the protection of alleged as well as proved interests and of interests that have not yet become actual interests in land, but a caveat, being in the nature of a statutory injunction, does not in itself make a claim or right either better or worse.

Memulakan tindakan mahkamah dahulu sebelum memasukkan kaveat adalah kurang efektif kerana ia tidak menghalang pendaftaran sebarang 'dealing' ke atas tanah tersebut: lihat s. 5 KTN mengenai definasi 'dealing'. Relif dalam bentuk injunksi adalah kurang berkesan kerana ia tidak 'mengikat' tanah tersebut. Injunksi tidak boleh didaftarkan bagi menghalang 'dealing' di bawah KTN: lihat *Heng Bak Teong & Anor v. Ng Ah Seng* [1988] MLJ 406. Permohonan injunksi apabila ditentang boleh memakan masa yang lebih lama. Kegagalan plaintif memasukkan kaveat apabila kaveat pertama telah luput mendedahkannya kepada risiko bahawa tanah tersebut boleh dipindahmilik atau dibeli oleh pihak ketiga dengan nilai dan tanpa notis. Inilah yang berlaku di dalam kes ini.

[22] Adalah diperhatikan bahawa plaintif tidak ada memohon sebarang relif terhadap Jamilah bt Md. Isa di dalam SP2002, walaupun ia mendakwa Jamilah bt Md. Isa memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi pihaknya. Sebaliknya ia menuntut Asren bin Daud memulangkan tanah tersebut walaupun ia tidak mendakwa bahawa Asren bin Daud memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah bagi pihaknya. Di dalam permohonan ini dan juga di dalam SP2002, plaintif tidak ada membuat tuduhan spesifik bahawa Jamilah atau Asren bin Daud atau kedua-dua mereka melakukan 'fraud' di dalam transaksi pindahmilik. Bagi mengelakkan tanggapan yang salah, perlu dijelaskan di sini bahawa mahkamah merujuk kepada kes SP2002 bukan untuk memberikan pandangan atas merit kes tersebut tetapi kerana saman pemula tersebut dan afidavit sokongannya telah dieksibitkan oleh plaintif di dalam permohonan ini dan peguam plaintif bergantung kepada saman pemula tersebut bagi menyokong hujahnya.

[23] Dari segi ekuiti, plaintif tidak datang ke mahkamah dengan tangan yang bersih. Ia menerima balasan kewangan apabila ia memindahmilik tanah tersebut kepada Jamilah bt Md. Isa tetapi sekarang, iaitu lebihkurang 17 tahun kemudian, ia menyatakan tidak ada balasan kewangan di dalam transaksi pindahmilik. Plaintif adalah diestop dari menafikan apa yang telah diakuinya di dalam Borang 14A. Ia tidak sepatutnya dibenarkan menghalang hak defendan kedua sebagai pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis. Dari fakta kes ini, adalah jelas bahawa plaintif tidak dapat menunjukkan bahawa ia adalah pemilik benefisial tanah tersebut pada masa ia memasukkan kaveat persendirian. Oleh itu, ia tidak mempunyai sebarang kepentingan untuk memasukkan kaveat di bawah s. 323(1)(b) KTN dan permohonannya untuk melanjutkan kaveat persendirian hendaklah ditolak.

[24] Jika sekiranya diandaikan bahawa plaintif adalah pemilik benefisial pada masa ia memasukkan kaveat, berdasarkan kepada pernyataan di dalam afidavitnya semata-mata, tanpa sebarang keterangan sokongan, plaintif masih gagal menunjukkan bahawa ia mempunyai isu serius untuk dibicarakan. Ini adalah kerana tanah tersebut telah berpindah milik daripada Jamilah bt. Md. Isa kepada Asren bin Daud, yang kemudiannya telah menggadaikan tanah tersebut kepada BCB dan akhirnya dibeli oleh defendan kedua melalui lelongan awam, sebelum plaintif memasukkan kaveat.

A Mereka ini, pada masa-masa yang berlainan, telah memperolehi hakmilik atau hak yang tidak boleh disangkal ke atas tanah tersebut.

[25] Dari segi imbangan kesenangan juga, ia tidak memihak
B kepada plaintif. *Status quo* telah berubah. Tidak ada lagi *status quo* yang perlu dipelihara. Jika kaveat dilanjutkan, ia akan mengakibatkan ketidakadilan yang lebih besar kepada defendan kedua sebagai pembeli *bona fide* dengan nilai dan tanpa notis berbanding dengan plaintif, yang mempertaruhkan tuntutannya semata-mata atas
C pernyataan di dalam afidavitnya sahaja tanpa sebarang keterangan sokongan yang lain.

[26] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas, saya dengan ini menolak permohonan *ex parte* plaintif untuk melanjutkan kaveat
D tersebut. Kos permohonan *ex parte* ini hendaklah ditanggung oleh plaintif sendiri.

E

F

G

H

I